

Investeringselskabet Luxor A/S

Frederiksborggade 50, 4. 1360 København K
Telefon 33 32 50 15 - CVR-nr. 49 63 99 10

Nasdaq Copenhagen A/S
Nikolaj Plads 6
Postboks 1040
1007 København K

Meddelelse nr. 5
side 1 af 19
dato 29. maj 2017
ref. IK/lS

Halvårsrapport pr. 31. marts 2017

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt halvårsrapporten pr. 31. marts 2017.

Regnskabsårets 2. kvartal:

- Basisindtjeningen udgør kr. 5,9 mio. (kr. 5,7 mio.), hvilket er på niveau med det forudsatte.
- Koncernens resultat før skat for kvartalet er et overskud på kr. 10,5 mio. (kr. 5,5 mio.).

Halvåret 2016/17:

- Basisindtjeningen for halvåret udgør kr. 13,1 mio. (kr. 14,5 mio.).
Halvårets basisindtjening er negativt påvirket af lavere nettofinansieringsindtægter fra obligationer, en forøgelse af planlagte omkostninger for investeringsejendomme samt positivt påvirket af lavere nettotab på pantebreve.
- Koncernens resultat før skat for halvåret er et overskud på kr. 23,4 mio. (kr. -4,0 mio.).
Halvårets resultat er positivt påvirket med kr. 10,3 mio., der primært hidrører fra netto positive dagsværdireguleringer og realiserede avancer fra obligationer samt positive dagsværdireguleringer fra renteswaps m.v., der ikke indgår i basisindtjeningen.
- Indre værdi pr. cirkulerende aktie andrager kr. 349,56 (kr. 331,17). Den indre værdi pr. cirkulerende aktie er væsentlig påvirket af udbytteudlodningen på kr. 25 mio. i januar 2017, svarende til 25 kr. pr. aktie.

Forventet årsresultat 2016/17:

- For regnskabsåret 2016/17 forventes på nuværende tidspunkt en uændret basisindtjening i niveauet kr. 24,0 mio., hvilket er i overensstemmelse med meddelelse af 27. februar 2017.
Dagsværdireguleringer samt konstaterede tab og avancer for obligationer, valuta og renteswaps m.v. indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 18. maj 2017 påvirke årets resultat før skat positivt med kr. 5,1 mio. Beløbet er fordelt med kr. 10,3 mio. i regnskabsårets første halvår og kr. -5,2 mio. i perioden 1. april til 18. maj 2017.

Eventuelle henvendelser vedrørende halvårsrapporten kan rettes til direktør Jannik Rolf Larsen.

Med venlig hilsen
Investeringselskabet Luxor A/S

Jannik Rolf Larsen
direktør

Meddelelse nr. 5 af 29. maj 2017
Halvårsrapport for 1. oktober 2016 til 31. marts 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Koncernens hoved- og nøgletal	3
Halvårsrapport	4 - 9
Ledelsespåtegning	10
Totalindkomst for koncernen.....	11
Koncernbalance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Pengestrømsopgørelse	15
Segmentoplysninger	16
Væsentlige noter.....	17 - 19

Investeringselskabet Luxor A/S er et investeringselskab, der foretager anlægsinvesteringer for egen- og fremmedkapital. Selskabets hovedaktiviteter er fordelt på pantebreve, obligationer og ejendomme. Der arbejdes med en fleksibel investeringsstrategi inden for en række konkrete investeringsrammer.

Koncernens overordnede målsætning er at skabe det bedst mulige langsigtede afkast til aktionærene gennem anlægsinvesteringer for egen- og fremmedkapital inden for de fastlagte rammer for risiko.

Investeringselskabet Luxor A/S har i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde tilladelse til at investere i pantebreve, obligationer og ejendomme samt en dispensation til at kunne forvalte aktier modtaget i forbindelse med at en erhvervsobligation i porteføljen bliver helt eller delvis konverteret til aktier.

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

	<u>OKTOBER - MARTS</u>			
<u>Millioner kroner</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2015/16</u>
	<u>halvår</u>	<u>halvår</u>	<u>halvår</u>	<u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter	37,5	27,4	17,3	67,7
Bruttoindtjening	36,3	17,4	42,9	69,9
Resultat før skat	23,4	-4,0	-4,6	29,1
Periodens resultat	18,2	-3,1	-3,7	22,1
Basisindtjening.....	13,1	14,5	10,8	31,1
Aktiver	811,6	885,1	913,2	868,6
Egenkapital.....	349,6	331,2	359,1	356,4
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,1	0,1	0,4
Resultat til analyseformål:				
Periodens resultat (efter skat).....	<u>18,2</u>	<u>-3,1</u>	<u>-3,7</u>	<u>22,1</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS)	18,21	-3,12	-3,70	22,06
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner)..	349,56	331,17	359,07	356,35
Egenkapitalforrentning i procent p.a.....	10,32	-1,82	-1,92	6,21
Egenkapitalandel i procent.....	43,07	37,42	39,32	41,03
<u>Aktiekapital</u>				
Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.)	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal cirkulerende aktier (mio. kr.)	100,0	100,0	100,0	100,0
Fondsbørsens officielle kurs pr. 100 kr. aktie:				
Laveste	333	310	261	310
Højeste	420	360	362	360
Ultimo	385	322	310	334
Omsætning på fondsbørsen, stk.	7.512	11.803	6.070	16.011
Noteret på fondsbørsen, stk.....	825.000	825.000	825.000	825.000

Nøgletallene er beregnet efter finansanalytikerforeningens ”Anbefalinger og nøgletal 2015”. Resultat og udvandet resultat pr. aktie er i overensstemmelse med IAS 33.

HALVÅRSRAPPORT

Basisindtjening og resultat.

Koncernens basisindtjening udgør kr. 13,1 mio. (kr. 14,5 mio.).

Den lavere basisindtjening skyldes primært lavere nettofinansieringsindtægter med ca. kr. 1,0 mio., som følge af en mindre beholdning af obligationer, en forøgelse af planlagte direkte omkostninger for investeringsejendomme med kr. 1,7 mio. samt lavere nettotab på pantebreve med kr. 1,1 mio.

Basisindtjeningen er opgjort som halvårets resultat før skat reguleret for dagsværdireguleringer på værdipapirer, gæld, samt valutakursbevægelser og realiserede tab på værdipapirer.

Koncernens resultat før skat udgør kr. 23,4 mio. (kr. -4,0 mio.). Resultatet er positivt påvirket med kr. 10,3 mio., der fordeles med kr. 7,8 mio. fra netto positive dagsværdireguleringer og realiserede avancer fra obligationer inklusiv afdækning af valuta, og kr. 3,4 mio. fra positive dagsværdireguleringer fra renteswaps samt kr. -0,9 mio. fra øvrige dagsværdireguleringer m.v. der ikke indgår i basisindtjeningen.

Efter indregning af halvårets skat på kr. 5,2 mio. (kr. -0,9 mio.), er halvårets resultat efter skat på kr. 18,2 mio. (kr. -3,1 mio.).

Forretningsområder.

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er formindsket fra kr. 885,1 mio. til kr. 811,6 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	<u>2016/17</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	562,0	561,2
Obligationer	25,3	78,1
Aktier	<u>1,7</u>	<u>1,9</u>
Værdipapirer i alt	589,0	641,2
Investeringsejendomme	<u>182,3</u>	<u>180,5</u>
I alt	<u>771,3</u>	<u>821,7</u>

Nedenstående indeholder en gennemgang af de enkelte forretningsområder. Finansieringen og effekten af valutaafdækningen samt valutaeksponering og afdækning af valutarisiko omtales under afsnittene finansiering og gæld.

Pantebreve.

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning udgør kr. 562,0 mio. (kr. 561,2 mio.) og den nominelle værdi udgør kr. 632,5 mio. (kr. 639,5 mio.).

Det samlede afkast af pantebrevsbeholdningen for halvåret er følgende:

	<u>2016/17</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter	22,5	22,1
Kursavancer	3,3	3,1
Regulering til dagsværdi	<u>-0,2</u>	<u>-0,7</u>
Bruttoafkast.....	25,6	24,5
Realiserede og urealiserede tab på pantebreve, indgået på tidligere afskrevne fordringer, samt gevinst ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg.....	<u>-2,8</u>	<u>-3,9</u>
	<u>22,8</u>	<u>20,6</u>

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 416,6 mio. måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 8,50% p.a. (8,50% p.a.) uanset restløbetid og den nuværende markedsrente for nye pantebreve i niveauet 7,5% - 9,0% p.a. (7,5% - 9,0% p.a.). Fastforrentede pantebreve nom. kr. 43,1 mio. og nom. kr. 172,8 mio. cibor pantebreve måles til dagsværdi på grundlag af pantebrevens kostpris. Ved værdiansættelse af pantebrevsporteføljen til dagsværdi er der fratrukket regulering for kreditrisiko.

Koncernens beholdning af pantebreve har en gennemsnitlig dagsværdi pr. pantebrev på tkr. 281,1 (tkr. 277,0).

Nettotab/gevinster og direkte omkostninger udgør kr. -3,2 mio. (kr. -4,2 mio.), hvilket er lavere end forudsat, idet indgået på tidligere afskrevne fordringer har udviklet sig mere positivt end forventet.

I nettotab/gevinst og direkte omkostninger er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. 9,8 mio. (kr. 2,2 mio.).
- regulering til imødegåelse af kreditrisiko på pantebreve, ejendomme overtaget med henblik på videresalg og tilgodehavende pantebrevsydelser er tilbageført med kr. 5,1 mio. (kr. -3,6 mio.).
- indgået på tidligere afskrevne fordringer med kr. 2,4 mio. (kr. 2,0 mio.).

Den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve udgør kr. 15,4 mio. (kr. 17,4 mio.), hvilket svarer til 2,7% (3,0%) af beholdningen.

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

Obligationer.

Dagsværdi af koncernens obligationsbeholdning udgør kr. 25,3 mio. (kr. 78,1 mio.).

Det samlede afkast af obligationsbeholdningen for halvåret er følgende:

	<u>2016/17</u> mio. kr.	<u>2015/16</u> mio. kr.
Renteindtægter	1,7	5,2
Realiserede obligationsavancer (inkl. valuta)	5,0	-8,7
Regulering til dagsværdi	6,2	-2,7
Valutaswaps	-1,7	-1,2
Kurstab/gevinst på udlandslån m.v. netto	<u>-1,7</u> <u>7,8</u>	<u>-0,4</u> <u>-13,0</u>
Afkast efter valutaafdækning	<u>9,5</u>	<u>-7,8</u>

I den realiserede obligationsavance indgår en realiseret valutakursavance på kr. 8,2 mio. (kr. 9,0 mio.) ligesom der i regulering til dagsværdi indgår et urealiseret valutakurstab på kr. 4,5 mio. (kr. -10,5 mio.).

Obligationsbeholdningen, der er i USD, er i hovedsagen valutamæssigt afdækket med valutaswaps og lån i tilsvarende valuta.

Pr. 31. marts 2017 indeholder obligationsbeholdningen en samlet negativ dagsværdiregulering og forventede indfrielsesavancer på op til ca. kr. 6,7 mio. ekskl. valuta under forudsætning af, at obligationsbeholdningen indfries eller afstås til kurs pari/anslåede indfrielseskurser. Indfrielsesavancen forventes udlignet over obligationernes restløbetid frem til 2020.

Siden afslutningen af regnskabsperioden og frem til 18. maj 2017 har koncernen haft en negativ dagsværdiregulering på obligationer på kr. 5,8 mio. samt en realiseret avance på kr. 0,0 mio. I førnævnte dagsværdiregulering indgår et valutakurstab på kr. 1,2 mio.

I løbet af regnskabsåret forventes en yderligere reduktion i koncernens obligationsbeholdning.

Aktier

Dagsværdi af koncernens aktiebeholdning udgør kr. 1,7 mio. (kr. 1,9 mio.). Aktierne er modtaget i forbindelse med en rekonstruktion af en obligationsudsteder, hvor koncernens obligationsbeholdning er blevet konverteret til aktier.

I det omfang erhvervsobligationer i moderselskabets portefølje konverteres til aktier, har bestyrelsen meddelt bemyndigelse til, at ejerskabet af de noterede eller unoterede aktier kan fastholdes i en periode, frem til aktierne kan sælges til en værdi, der efter moderselskabets vurdering afspejler aktiens reelle værdi.

Investeringsejendomme.

Koncernens balance indeholder 5 (5) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 182,3 mio. (kr. 180,5 mio.).

Det samlede afkast på investeringsejendomme for halvåret er følgende:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Husleje.....	6,9	7,0
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	<u>4,0</u>	<u>2,3</u>
	<u>2,9</u>	<u>4,7</u>

Forøgelsen i direkte omkostninger med kr. 1,7 mio. skyldes primært afholdte omkostninger til en række planlagte igangværende vedligeholdelsesprojekter.

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg.

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg udgør kr. 6,5 mio. (kr. 10,7 mio.) og består af 2 (3) ejendomme overtaget til sikring af koncernens udlån. Ejendommene fordeler sig med kr. 3,8 mio. på erhvervsrelateret ejendom og kr. 2,7 mio. på ejendom til beboelse.

Halvårets tab ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg andrager tkr. 0,6 (kr. 0,1 mio.). Modregnes hensættelse til tab og tilbageførte hensættelser til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg kr. -0,1 mio. (kr. 0,0 mio.) udgør nettotab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg kr. -0,5 mio. (kr. 0,0 mio.), der indregnes i posten nettotab/gevinst og direkte omkostninger.

Koncernen har pr. 1. april 2017 solgt den erhvervsrelaterede ejendom.

Finansiering og gæld.

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 360,9 mio. (kr. 438,8 mio.). Gælden er efter omlægning via matchende terminsforretninger fordelt som følger:

<u>Valuta</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
EUR.....	0,00%	23,37%
DKK.....	92,76%	55,90%
USD.....	6,79%	18,88%
NOK.....	<u>0,45%</u>	<u>1,85%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

En del af lånebogen i DKK er omlagt til USD med valutaswaps til afdækning af aktiver i USD. Virkningen heraf er indeholdt i ovenstående valutafordeling.

Halvårets dagsværdiregulering af lån i udenlandsk valuta udgør kr. -1,7 mio. (kr. 0,0 mio.).

Selskabet har fastlåst renten på kr. 150,0 mio. (kr. 150,0 mio.) via renteswaps i DKK med en restvarighed på op til ca. 8,5 år, halvårets regulering til dagsværdi af renteswaps er positiv med kr. 2,1 mio. (kr. -3,7 mio.).

Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er negativ med kr. 5,4 mio. Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Halvårets nettobevægelse hidrørende fra valutakursreguleringer af udlandslån, terminsforretninger, værdipapirer m.v. er positiv med kr. 0,3 mio. (kr. -3,1 mio.) som følge af kursbevægelser i USD og justering af dagsværdireguleringer. Finansiering i fremmed valuta anvendes primært med henblik på at afdække aktiver i fremmed valuta.

Under hensyntagen til at en andel af koncernens aktiver er placeret i udenlandsk valuta, kan det oplyses, at koncernens samlede valutaeksponering på aktiver og passiver procentuelt andrager følgende:

Valuta	31. marts 2017		31. marts 2016	
	Aktiver	Passiver	Aktiver	Passiver
DKK	96,62%	96,78%	90,74%	78,98%
EUR	0,00%	0,00%	0,00%	11,60%
NOK	0,21%	0,20%	1,05%	0,92%
USD	<u>3,17%</u>	<u>3,02%</u>	<u>8,21%</u>	<u>8,50%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Halvårets regulering til dagsværdi af realkreditinstitutter inkl. renteswaps er positiv med kr. 1,2 mio. (kr. -1,5 mio.) som følge af renteforskydninger. Beløbet udlignes ved løbende dagsværdireguleringer over lånenes/kontraktens restløbetid.

Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med realkreditinstitutter er negativ med kr. 5,8 mio. Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer.

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter pr. 31. marts 2017 og 31. marts 2016.

Mio. kr.	Stigning i parameter	2016/17 Dagsværdi	2016/17 Ændring af værdi	2015/16 Dagsværdi	2015/16 Ændring af værdi
Pantebreve	1% effektiv rente	562,0	21,4	561,2	21,2
Obligationer	1% effektiv rente	25,3	0,5	78,1	2,1
Aktier	10% kursændring	1,7	0,2	1,9	0,2
Investerings ejendomme	0,5% afkastkrav	182,3	11,8	180,5	11,3
Lån i fremmed valuta	kursændring *	11,5	1,2	432,3	11,3
Værdipapirer i fremmed valuta	10% i kursændring	27,0	2,7	78,1	7,8

* kursændring 10% for lån i NOK og USD.

Det skal tilføjes, at såfremt ovennævnte parametre måtte udvikle sig negativt som følge af en rentestigning, vil der modsvarende kunne konstateres en vis reduktion af kontantværdien på optagne realkreditlån og renteswaps.

Beskrivelse af koncernens finansielle risici og finansielle instrumenter fremgår af årsrapportens note 36. Der henvises til selskabets hjemmeside www.luxor.dk.

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning.

For regnskabsåret 2016/17 forventes på nuværende tidspunkt en uændret basisindtjening i niveauet kr. 24,0 mio.

Dagsværdireguleringer samt konstaterede tab og avancer for obligationer, valuta og renteswaps m.v. indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 18. maj 2017 påvirke årets resultat før skat positivt med kr. 5,1 mio. Beløbet fordeles med kr. 10,3 mio. i første halvår og kr. -5,2 mio. i perioden 1. april til 18. maj 2017.

De omtalte forventninger til fremtiden, herunder forventningerne til basisindtjening, dagsværdiregulering samt konstaterede tab og avancer på værdipapirer, er forbundet med risici og usikkerheder, og disse kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold, herunder kreditmarkedet samt rente- og valutakursudviklingen. Den faktiske udvikling og det faktiske resultat kan således adskille sig markant fra det forudsatte i årsrapporten pr. 30. september 2016.

Regnskabsgrundlag.

Halvårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2015/2016, hvortil der henvises.

Halvårsrapporten omfatter et sammendraget koncernregnskab for Investeringselskabet Luxor A/S.

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, herunder IAS 34 om halvårsrapporter samt yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 31. marts 2017 for Investeringselskabet Luxor A/S.

Halvårsrapporten, der omfatter et sammendraget koncernregnskab for Investeringselskabet Luxor A/S, er aflagt ved anvendelse af International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, herunder IAS 34 om halvårsrapporter samt yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at halvårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober 2016 - 31. marts 2017.

Halvårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 29. maj 2017

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke
Formand

Michael Hedegaard Lyng

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2016 - 31. MARTS 2017

K O N C E R N					
		1/1 - 31/3 2017 tkr.	1/1 - 31/3 2016 tkr.	1/10 2016- 31/3 2017 tkr.	1/10 2015- 31/3 2016 tkr.
	<u>Note</u>				
Indtægter					
Finansieringsindtægter	1	15.715	19.596	30.615	20.326
Huslejeindtægter		<u>3.328</u>	<u>3.521</u>	<u>6.866</u>	<u>7.029</u>
Indtægter i alt		19.043	23.117	37.481	27.355
Nettotab/gevinst og direkte omkostninger	2	-1.761	-2.949	-3.166	-4.243
Direkte omkostninger, ejendomme		<u>2.164</u>	<u>1.243</u>	<u>4.049</u>	<u>2.298</u>
		15.118	18.925	30.266	20.814
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver...	3	<u>1.754</u>	<u>-5.179</u>	<u>6.011</u>	<u>-3.379</u>
Bruttoindtjening i alt		16.872	13.746	36.277	17.435
Finansieringsomkostninger	4	<u>2.336</u>	<u>4.279</u>	<u>5.162</u>	<u>13.284</u>
		<u>14.536</u>	<u>9.467</u>	<u>31.115</u>	<u>4.151</u>
Andre eksterne omkostninger		1.043	1.132	1.993	2.543
Personaleomkostninger	5	2.888	2.742	5.543	5.417
Afskrivninger		<u>105</u>	<u>96</u>	<u>209</u>	<u>192</u>
		<u>4.036</u>	<u>3.970</u>	<u>7.745</u>	<u>8.152</u>
Resultat før skat		10.500	5.497	23.370	-4.001
Skat af periodens resultat	6	<u>2.324</u>	<u>1.212</u>	<u>5.162</u>	<u>-884</u>
PERIODENS RESULTAT		<u>8.176</u>	<u>4.285</u>	<u>18.208</u>	<u>-3.117</u>
(TOTALINDKOMST)					
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr.		8,2	4,3	18,2	-3,1
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr. (udvandet værdi)		8,2	4,3	18,2	-3,1

BALANCE PR. 31. MARTS 2017

AKTIVER

	K O N C E R N		
	31/3 2017 tkr.	31/3 2016 tkr.	30/9 2016 tkr.
Anlægsaktiver			
Domicilejendomme	11.083	11.270	11.177
Driftsmateriel og inventar.....	932	878	1.047
Materielle anlægsaktiver	12.015	12.148	12.224
Investeringsejendomme	182.300	180.500	182.300
Igangværende ombygning	1.854	1.555	0
Investeringsejendomme	184.154	182.055	182.300
Værdipapirer.....	588.971	641.197	634.614
Finansielle anlægsaktiver	588.971	641.197	634.614
Udskudt skat	3.241	13.185	6.954
Langfristede aktiver	788.381	848.585	836.092
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg	6.502	10.707	8.714
Andre tilgodehavender	7.683	22.000	21.554
Tilgodehavende selskabsskat.....	0	168	0
Terminsforsretninger, valutaswaps	0	136	99
Periodeafgrænsningsposter.....	613	600	499
Tilgodehavender	8.296	22.904	22.152
Likvide beholdninger	8.467	2.855	1.642
Kortfristede aktiver	23.265	36.466	32.508
AKTIVER	811.646	885.051	868.600

BALANCE PR. 31. MARTS 2017

PASSIVER

	K O N C E R N		
	31/3 2017 tkr.	31/3 2016 tkr.	30/9 2016 tkr.
Aktiekapital	100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte	0	0	25.000
Overført overskud.....	249.559	231.175	231.351
Egenkapital	349.559	331.175	356.351
Realkreditinstitutter	71.681	76.327	74.374
Terminsforetninger, renteswaps	11.219	12.654	14.633
Langfristede forpligtelser	82.900	88.981	89.007
Realkreditinstitutter	5.164	4.564	4.588
Kreditinstitutter.....	360.905	438.782	396.442
Deposita	2.387	2.906	2.997
Selskabsskat.....	2.916	0	1.496
Anden gæld.....	5.162	16.673	17.115
Terminsforetninger og valutaswaps	26	641	0
Periodeafgrænsningsposter.....	2.627	1.329	604
Kortfristede forpligtelser	379.187	464.895	423.242
Forpligtelser	462.087	553.876	512.249
PASSIVER	811.646	885.051	868.600

EGENKAPITALOPGØRELSE
Koncern

	Akte- kapital A-aktier tkr.	Akte- kapital B-aktier tkr.	Overført overskud tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
Egenkapital A- & B-aktier					
1. oktober 2015	17.500	82.500	234.292	20.000	354.292
Udbetalt udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.117</u>	<u>0</u>	<u>-3.117</u>
Egenkapital A- & B-aktier					
31. marts 2016	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>231.175</u>	<u>0</u>	<u>331.175</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
1. oktober 2016	17.500	82.500	231.351	25.000	356.351
Udbetalt udbytte	0	0	0	-25.000	-25.000
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.208</u>	<u>0</u>	<u>18.208</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
31. marts 2017	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>249.559</u>	<u>0</u>	<u>349.559</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2016 - 31. MARTS 2017

	K O N C E R N	
	2016/17	2015/16
	tkr.	tkr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
Modtagne pantebrevs- og obligationsrenter	25.571	28.006
Andre finansieringsindbetalinger	-1.399	-1.360
Huslejeindbetalinger	7.435	7.990
Renteudbetalinger	-6.459	-8.369
Driftsomkostninger, og øvrige udbetalinger	-9.516	-12.513
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg	4.251	1.962
Overskydende aconto skat	-29	102
Pengestrømme fra driftsaktivitet	19.854	15.818
 Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Pantebrevs- og obligationstilgang	-56.926	-86.703
Pantebrevs- og obligationsafgang	110.878	99.633
Deposita, indbetalinger	30	182
Anlægsinvesteringer	-1.853	-1.609
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	52.129	11.503
 Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Låntagning, kreditinstitutter	0	-10.755
Afdrag, kreditinstitutter	-37.228	0
Afdrag, realkreditinstitutter	-2.289	-2.261
Udbytte	-25.000	-20.000
Deposita, udbetalinger	-641	-302
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-65.158	-33.318
Nettoforskydning i likviditet	6.825	-5.997
Likvider primo	1.642	8.852
Likvider ultimo	8.467	2.855

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncern

	Pantebreve tkr.	Obligationer tkr.	Aktier tkr.	Investerings- ejendomme tkr.	Øvrige tkr.	I alt tkr.
Koncern 2016/17						
Indtægter (realiserede) ..	26.129	5.054	-568	6.866	0	37.481
Dagsværdiregulering.....	-183	6.238	-44	0	0	6.011
Bruttoindtjening.....	22.780	11.292	-612	2.817	0	36.277
Aktiver.....	574.570	25.747	1.674	160.410	49.245	811.646
Anlægsinvesteringer	55.061	1.865	0	1.853	0	58.779
Forpligtelser (segmenter)	359.098	6.142	1.054	80.317	4.745	451.356

Koncern 2015/16						
Indtægter (realiserede) ..	24.993	-4.667	0	7.029	0	27.355
Dagsværdiregulering.....	-746	-2.734	101	0	0	-3.379
Bruttoindtjening.....	20.004	-7.401	101	4.731	0	17.435
Aktiver.....	591.435	80.164	1.914	158.875	52.663	885.051
Anlægsinvesteringer	81.132	5.571	0	1.555	54	88.312
Forpligtelser (segmenter)	399.390	43.931	1.342	85.601	4.969	535.233

Segmenternes bruttoindtjening indeholder ikke afskrivninger og renteomkostninger. Der er således asymmetri mellem renteomkostninger og forpligtelser.

Segmentet pantebreve indeholder regulering til dagsværdi for kreditrisiko med tkr. 15.358 (tkr. 17.447). Der er i regnskabsåret foretaget en positiv regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 2.536 (tkr. -3.725). Regulering til dagsværdi for kreditrisiko foretages på baggrund af et individuelt skøn af den enkelte fordring.

Bruttoindtjeningen for alle segmenter indeholder posten regulering til dagsværdi, der ikke er en kontant indtægt/omkostning.

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	Koncern	
	2016/17 tkr.	2015/16 tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	451.356	535.233
Anden gæld.....	5.162	16.673
Selskabsskat.....	2.916	0
Terminforretninger og valutaswaps...	26	641
Periodeafgrænsning	2.627	1.329
Forpligtelser.....	462.087	553.876

K O N C E R N

	2016/17	2015/16
	tkr.	tkr.

1. Finansieringsindtægter

Pantebreve, renter	22.525	22.072
Obligationer, renter.....	1.746	5.222
	24.271	27.294
Kursavancer, pantebreve	3.323	3.094
Kursavancer, obligationer.....	-3.258	-17.676
Kursavance, aktier	-568	0
Valutaswaps.....	-1.679	-1.187
Valutakursreguleringer, værdipapirer.....	8.245	8.974
Andre finansieringsindtægter	281	-173
	30.615	20.326

2. Nettotab/gevinst og direkte omkostninger

Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevs- ydelser	9.802	2.154
Regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevs- ydelser	-2.536	3.725
Tab/avance ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg	561	128
Hensættelse til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg	-2.600	-175
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	2.408	1.962
	-2.819	-3.870
Gebyrer.....	191	301
Inkassoomkostninger	156	72
	-3.166	-4.243

3. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver

Regulering til dagsværdi, pantebreve	-183	-746
Regulering til dagsværdi, obligationer	6.238	-2.734
Regulering til dagsværdi, aktier.....	-44	101
	6.011	-3.379

K O N C E R N

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	tkr.	tkr.

4. Finansieringsomkostninger

Kreditinstitutter.....	4.876	6.251
Renteswaps, kreditinstitutter	347	289
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi	-2.076	3.691
Kurstab/-gevinst på udlandslån m.v. netto	<u>1.692</u>	<u>12</u>
	4.839	10.243
Realkreditinstitutter	852	920
Renteswaps, realkreditinstitutter	628	623
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	168	656
Renteswaps, realkreditinstitutter regulering til dagsværdi	-1.337	842
Andre renteomkostninger	<u>12</u>	<u>0</u>
	<u>5.162</u>	<u>13.284</u>

5. Personaleomkostninger

Bestyrelse, vederlag.....	<u>288</u>	<u>313</u>
Gager og lønninger.....	4.902	4.796
Bidragbaseret pension.....	314	270
Andre omkostninger til social sikring	<u>39</u>	<u>38</u>
Øvrigt personale i alt	<u>5.255</u>	<u>5.104</u>
Personaleomkostninger i alt.....	<u>5.543</u>	<u>5.417</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>11</u>	<u>10</u>

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. kan det oplyses, at lønpolitik og praksis er i overensstemmelse med krav om sund og effektiv risikostyring.

Vederlag i moderselskab til direktion og ansatte i alt tre personer, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risikoprofil, udgør kr. 1,9 mio. (kr. 2,2 mio.).

6. Selskabsskat

Skat af periodens ordinære resultat kan forklares således:

Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat.....	5.141	-880
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	<u>21</u>	<u>-4</u>
	<u>5.162</u>	<u>-884</u>
Effektiv skatteprocent.....	<u>22,09%</u>	<u>22,09%</u>

Note 6 fortsat:

	K O N C E R N	
	2016/17	2015/16
	tkr.	tkr.
Skatteaktiv 1. oktober 2016.....	31.446	36.350
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-234	-352
Regulering selskabsskat 2015/16.....	360	-2
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-3.707	1.167
Skatteaktiv 31. marts 2017.....	27.865	37.163
Udskudt skat 1. oktober 2016.....	24.492	24.049
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	132	-71
Udskudt skat pr. 31. marts 2017.....	24.624	23.978
Skatteaktiv 31. marts 2017 i alt.....	3.241	13.185

Det udskudte skatteaktiv er indregnet med den skattesats, som forventes at være gældende, når den udskudte skat realiseres. Beregningen er foretaget med 22%. Værdien er fordelt på følgende poster:

Skatteaktiv:		
Materielle anlægsaktiver.....	-24.590	-23.896
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m.....	794	1.159
Fremførbare skattemæssige underskud.....	27.037	35.922
Skatteaktiv.....	3.241	13.185

Skatteaktivet indregnes, i det omfang det forventes at kunne realiseres i form af fremtidige skattemæssige overskud. Det vurderes, at skatteaktivet på kr. 3,2 mio. (kr. 13,2 mio.) vil kunne realiseres inden for en kortere tids horisont. Udnyttelsen af skatteaktivet er opgjort på baggrund af forventet stabil basisindtjening og indfrielses-avancer på selskabets obligations- og pantebrevsbeholdning.

Det kildeartsbegrænsede tabsfradrag på aktier er ikke indregnet i det skattemæssige underskud. Underskuddet udgør pr. 31. marts 2017 kr. 97,6 mio. (kr. 97,6 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%, udnyttelsen af tabsfradraget er ikke tidsbegrænset.

7. Opgørelse af basisindtjening

Finansieringsindtægter.....	27.875	30.216
Huslejeindtægter.....	6.866	7.029
Nettotab/gevinst og direkte omkostninger.....	-3.167	-4.243
Direkte omkostninger, ejendomme.....	4.049	2.298
Finansieringsomkostninger.....	6.716	8.083
Andre eksterne omkostninger.....	1.993	2.543
Personaleomkostninger.....	5.543	5.417
Afskrivninger.....	208	192
Basisindtjening.....	13.065	14.469